



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
HamelIn-Hannover

Exposé

zum Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Groß Hilligsfeld, Mühlenfeld 1B, 1C



Niedersachsen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Stadt Hameln
Straße, Hausnummer:	Mühlenfeld 1B, 1C
Gemarkung:	Groß Hilligsfeld
Flur:	3
Flurstück(e):	56/24
Gesamtfläche:	748 m ²
Grundbuchbezirk:	Groß Hilligsfeld
Grundbuchblatt:	527, lfd.-Nr. 2
Gläubiger(in):	BHW Bausparkasse AG

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 27.05.2025 in der Besetzung

Vorsitzender: Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Dirk Wente
Gutachterin: Architektin, ö.b.u.v. Sachverständige, Dipl.-Ing. (FH) Astrid Kreibaum
Gutachterin: Dipl.-Immobilienwirtin Silke Störp

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 27.05.2025 mit

297.000,- €

ermittelt.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber(in): Amtsgericht Hameln

Auftragseingang: 27.02.2025

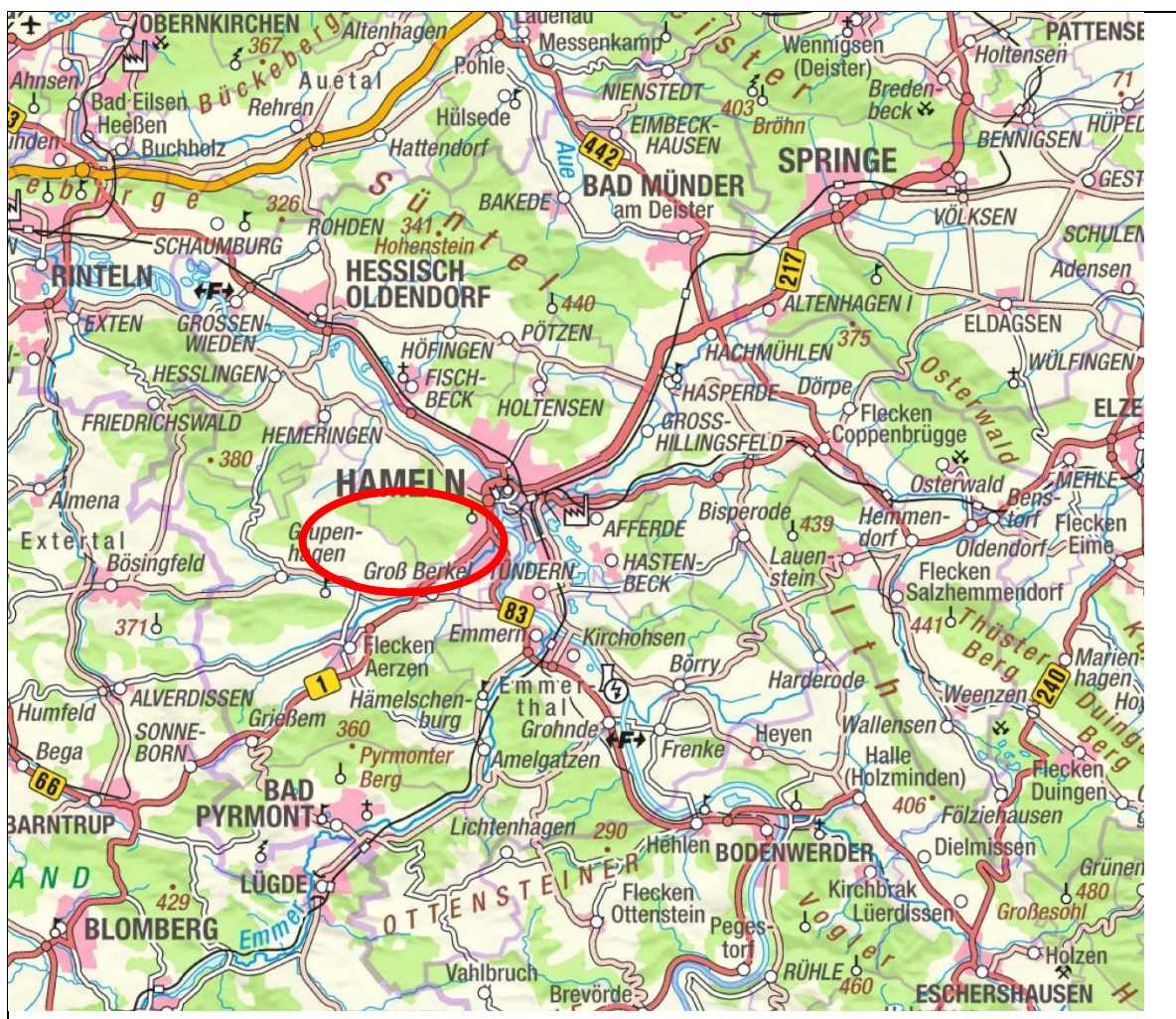
Aktenzeichen Auftraggeber(in): 26 K 59/24

Verwendungszweck: Zwangsversteigerung

1.2 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Groß Hilligsfeld der Stadt Hameln an der Straße Mühlenfeld 1B, 1C, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Hameln beträgt ca. 7 km.

Übersichtskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025  LGLN

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025  LGLN

1.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

1.3.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 748 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025  LGLN

1.3.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

1.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße Mühlenfeld und einem Wegerecht, lastend auf dem vorgelagertem Flurstück 56/25, erschlossen. Bei der Straße Mühlenfeld handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- | | |
|--|-------------------|
| - Wasserversorgung | - Stromversorgung |
| - Schmutz- und Regenwasserkanalisation | - Gasversorgung |

1.4 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Dies trifft auch auf Abweichungen der gegenwärtigen Bauausführung von den maßgeblichen Genehmigungen zu.

1.4.1 Wohnhaus

Gebäudeart: Gebäudetyp: Zweifamilienhaus

Stellung des Gebäudes: freistehend

Geschosse: Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG), Dachboden (DB)

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr: 1993

Baugenehmigung: liegt lt. Bauakte vor

Größe: Wohnfläche: je Wohneinheit 110 m² (Berechnungen nach Bauakten (stichprobenartig überprüft))

Bruttogrundfläche: 314 m² (nach eigenen Berechnungen)

Raumaufteilung: EG: jeweils Wohnzimmer, Küche, Abstell, WC, HWR, Flur, Terrasse
DG: jeweils 3 Zimmer, Bad, Flur

DB: Bodenraum

Einstufung/Besonderheiten: überwiegend zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Mauerwerk mit Verblender
Dach:	Satteldach (Krüppelwalm), Dachgauben, Betondachsteine, Unterspannbahn
Außentüren:	Holz mit Glasausschnitt
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster
Innenwände:	Mauerwerk mit Putz und Tapeten oder Anstrich, Fliesen in den Sanitärräumen
Innentüren:	Holz, tlw. mit Glaseinsatz
Decke:	Stahlbeton, Holz
Treppen:	EG: Stahlkonstruktion mit Holzstufen; Dachbodentreppe
Fußböden:	mit unterschiedlichen Belägen (u. a. Vinyl, Fliesen, Laminat)
Sanitäreinrichtungen:	je ein WC im EG und je ein Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC im DG
Heizung:	Gastherme, zentrale Warmwasserbereitung, Flachheizkörper
Technische Ausstattung:	baujahrstypische durchschnittliche Ausstattung
Besondere Bauteile:	Dachgauben, ca. 15 m ² große Terrassenfläche

Zustand und Qualitätseinstufung:

Bauschäden:	In Haus Nr. 1 B sind Feuchteerscheinungen im oberen Wandbereich im HWR erkennbar. Darüber hinaus liegen dem Alter und Objekt entsprechend übliche Abnutzungserscheinungen vor Die Heizthermen sind geschätzt über 30 Jahre alt. Nach dem GebäudeEnergieGesetz (GEG) dürfen z.B. Heizkessel (ausgenommen Niedertemperatur und Brennwertkessel) nicht mehr betrieben werden, die älter als 30 Jahre sind Nach Aussage der Mieter ist die Heiztherme in Haus 1 B defekt und die Abflussleitung im Bad in Haus 1 C
Unterhaltungszustand:	durchschnittliche Instandhaltung (z.B. Holzverkleidungen tlw. abgängig)
Modernisierungszustand:	nicht modernisiert

* evtl. aufgeführte Baumängel/Bauschäden sind nur beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit; bei Bedarf sind Detailuntersuchungen erforderlich

Fotos



Nordansicht



Südgiebel

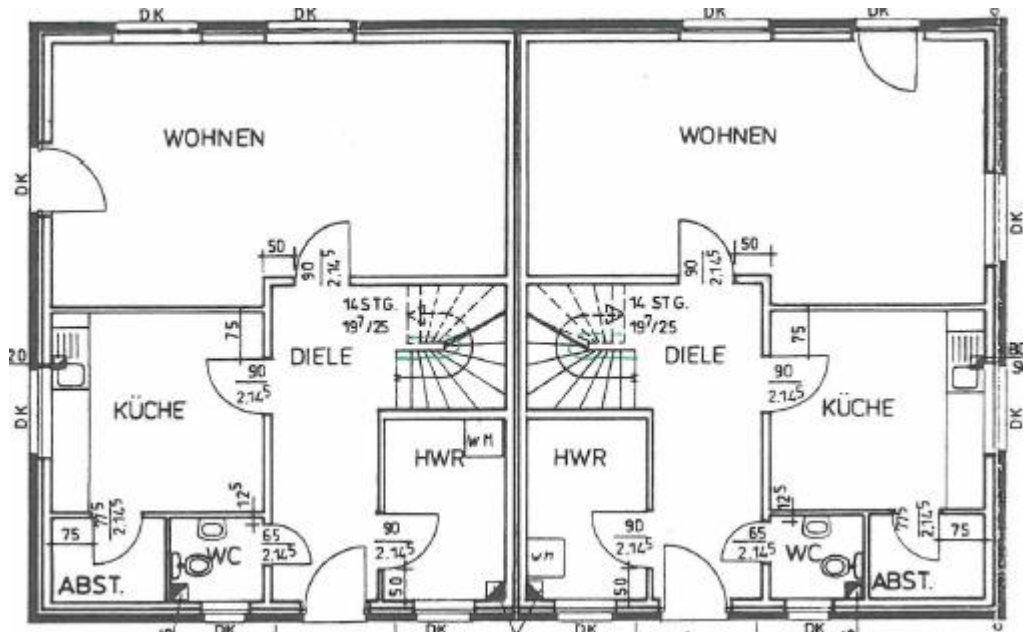


Südansicht

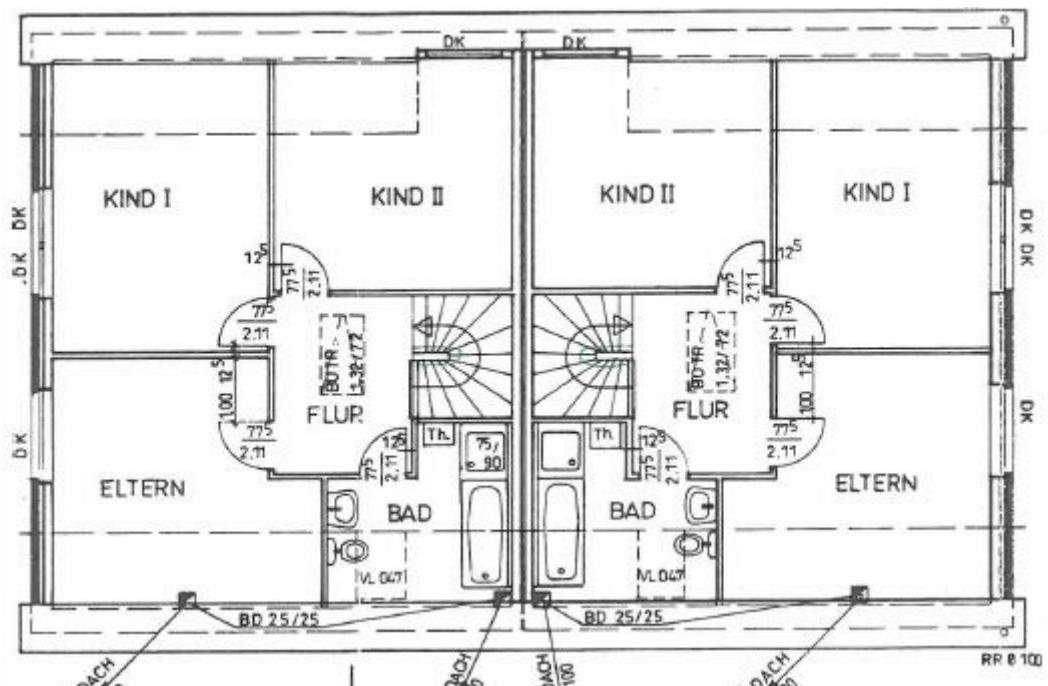
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss



Dachgeschoss



1.4.2 Garage

Gebäudeart: Doppelgarage

Baujahr(e): 1993

Baugenehmigung: liegt lt. Bauakte vor

Größe: Bruttogrundfläche: 42 m²

Nutzfläche: 34 m²

Bauweise: Mauerwerk, außen Verblendmauerwerk, innen gestrichen, Satteldach mit Betonsteindeckung, Estrichfußboden, Stahlschwinger

Technische Ausstattung: Elektroinstallation, einfach

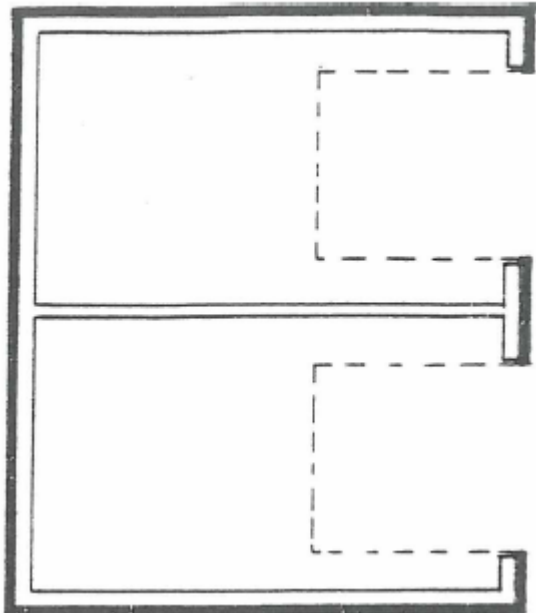
Zustand und Qualitätseinstufung:

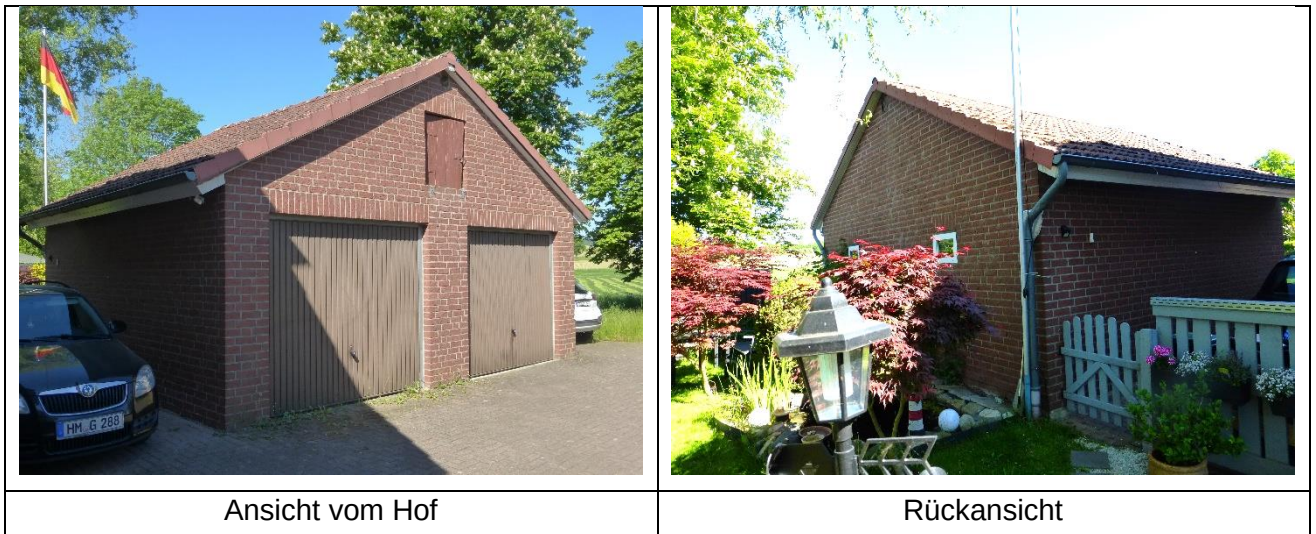
Baumängel/Bauschäden: Es wurden keine sichtbaren Beeinträchtigungen vorgefunden, die über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehen.

Unterhaltungszustand: dem Alter entsprechend normal

Grundriss

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)



Fotos**1.4.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

Hausanschlüsse:	Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Medien
Wege und Befestigungen:	Steinpflaster
Einfriedungen:	Sichtschutzwände, Maschendrahtzaun
Gartenanlage:	Ziergarten, Rasenfläche, Bewuchs
Sonstiges:	Geräteschuppen, Teich
Zustand der Außenanlagen:	einfach

Fotos